

Karisma Immobilienservice OHG

Leistungsverzeichnis

- Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz -

I. Technische Verwaltung

1. Laufende Pflege und Instandhaltung
 - Überwachung des baulichen Zustands des Gebäudes
 - Hausbegehung
 - Einstellung und Kontrolle des Hausmeisters und der Haus-Reinigung
 - Kontrolle der Aufzugsinspektionsbücher
 - Aufbewahrung des Sicherungsscheins für Schließanlage

2. Wartung der technischen Anlagen (Durchführung durch Fachfirmen)
 - Überprüfung bestehender Verträge
 - Beratung beim Abschluss evtl. günstigerer Verträge
 - Verhandlungen mit Fachfirmen über neue Wartungsverträge
 - Kontrolle der Einhaltung

3. Reparaturen (soweit erforderlich in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat, Architekt, Gutachter u. ä.)
 - Beratung und Abstimmung über erforderliche Reparaturen
 - Kostenvoranschläge einholen und auswerten
 - Aufträge vergeben, überwachen, abnehmen
 - Rechnungen prüfen und anweisen

Karisma Immobilienservice OHG

II. Vermögensverwaltung

1. Wirtschaftsplan und Wohngeld

- Errechnen der Einzelpositionen des Wirtschaftsplans
- Besprechung mit dem Verwaltungsbeirat
- Erstellung des Wirtschaftsplans
- Vorlage zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung
- Versand an die Eigentümer

2. Zahlungsverkehr

- Konten einrichten
- Überwachung des Eingangs der Wohngelder bzw. Einzug per Lastschrift
- Zahlung der geprüften Eingangsrechnungen
- Zahlung der sonstigen Hauskosten
- Nachzahlungen aus Abrechnungen einfordern
- Rückzahlungen aus Abrechnungen veranlassen
- Anforderung bzw. Einzug evtl. Sonderumlagen
- Ansammlung der Instandhaltungsrücklage
- Hausmeisterkasse - soweit erforderlich

3. Mahnwesen

- Mahnung nicht eingegangener Gelder (bis zu vier Mahnungen)
- Abgabe an Rechtsanwalt, wenn nötig
- Unterstützung des Rechtsanwalts hinsichtlich der Beitreibung

4. Rechnungslegung und Abrechnung

- Bankauszüge und Belege prüfen
- Aufstellung der Personen- und Sachkonten
- Abschluss vorbereiten und mit dem Beirat besprechen
- Abschluss auf Eigentümerversammlung erläutern und beschließen lassen
- Einzelabrechnungen erstellen, ausdrucken, versenden und realisieren

Karisma Immobilienservice OHG

III. Allgemeine Verwaltung

1. Eigentümerversammlung

- Vorbereitung der Eigentümerversammlung und Festlegung der Tagesordnung - in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat
- Versendung der Einladung an die Eigentümer
- Durchführung der Eigentümerversammlung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit der ordnungsgemäß einberufenen Eigentümerversammlung
- Abgabe eines Rechenschaftsberichts
- Beratung der Versammlung und Formulierung der Anträge
- Leitung der Abstimmungen und Bekanntgabe der Ergebnisse
- Protokollführung
- Versendung der Protokollabschriften an jeden Wohnungseigentümer nach Gegenzeichnung durch den Verwaltungsbeirat
- Schnelle Umsetzung der gefassten Beschlüsse

2. Zusammenarbeit mit dem Beirat

- Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über die laufende Verwaltung sowie alle wichtigen Gegebenheiten (Beiratssitzungen und/oder Kurzbesprechungen etc.)

3. Hausmeister und Reinigung

- Auswahl, Einstellung und erforderlichenfalls Kündigung
- Vergütung regeln und Abgaben zahlen
- Führung der Personalunterlagen
- Erstellen der Arbeitsanweisungen
- Kontrolle der laufenden Arbeiten
- Beratung in technischen, personellen und allgemeinen Bereichen

Karisma Immobilienservice OHG

4. Versicherungen

- Prüfung der bestehenden Verträge
- Beratung des Verwaltungsbeirats bzw. der Eigentümer über evtl. günstigere Verträge und ggfs. Abschluss neuer Verträge
- Geltendmachung von Versicherungsschäden

5. Eigentümerwechsel

- Überprüfung der Kaufverträge, soweit laut Teilungserklärung vorgesehen öffentlich-rechtliche Beglaubigung und Zustimmungserklärung des Verwalters gemäß § 12 Abs. 1 WEG (gegen gesonderte Gebühr)
- Änderung der internen Unterlagen
- Begrüßung des neuen Eigentümers und Zusendung der wichtigsten WEG-Unterlagen

6. Verschiedenes

- Erstellung einer Hausordnung - soweit erforderlich
- Öleinkauf - soweit erforderlich
- Allgemeine Vertragsabwicklung - soweit erforderlich, in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat